

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0807/2013
Auskunft erteilt: Herr Leifken
Ruf: 492 61 81
E-Mail: LeifkenA@stadt-muenster.de
Datum: 25.10.2013

Betrifft

Investorenwettbewerb nördlich Stadthafen 1, Flächen der Stadtwerke Münster GmbH (Hafenweg 34-44)

Beratungsfolge

03.12.2013	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
05.12.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
11.12.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Auslobungsinhalte gem. Anlage 2 und 3 als Grundlage für die Durchführung eines Investorenwettbewerbes für die Flächen der Stadtwerke Münster GmbH (Hafenweg 34-44) nördlich des Stadthafen 1 werden beschlossen.

Begründung:

Grundlegendes

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zur Vorlage V/0843/2012 „Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1“ vom 06.02.2013 haben die Stadtwerke Münster GmbH die Planungsverwaltung der Stadt Münster beauftragt, einen Investorenwettbewerb für die Flächen der Stadtwerke Münster GmbH vorzubereiten und durchzuführen. Das Büro D&K drost consult GmbH aus Hamburg wurde im Auftrag der Stadtwerke Münster GmbH von der Verwaltung mit dem Verfahrensmanagement beauftragt.

Das unten näher beschriebene Verfahren soll zur Jahresmitte 2014 abgeschlossen werden. Die Ergebnisse sollen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 541 - Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg - einfließen.

Um eine gem. den Zielen des Masterplans Stadthäfen Münster geforderte Verknüpfung zwischen dem Stadthafen 1 und dem Herz-Jesu-Viertel zu gewährleisten, ist eine enge Abstimmung dieses Investorenverfahrens mit den strukturellen und städtebaulichen Inhalten des „Neuhafen“-Konzeptes für die Bereiche nördlich des Hafenweges erforderlich. Die entsprechende Plangrund-

lage, die ein wesentlicher Bestandteil der Auslobungsunterlagen sein wird, wird im Rahmen der Beratungen in den Gremien vorgestellt.

Gem. Ratsbeschluss vom 06.02.2013 zur Vorlage V/0843/2012 „Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1“ werden für die benachbarten Grundstücke/Grundstücksbereiche Direktvergaben an die Kuhr Immobilienbesitz GmbH CoKG (Hafenweg 46/48) und den Coppenrath-Verlag (Hafenweg 30) mit entsprechenden Auflagen zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorbereitet. Die Abgrenzungen der jeweiligen Verfahren sind der Anlage 1 zu entnehmen.

- Der städtebaulich-architektonische Wettbewerb sowie die Veräußerung einer Teilfläche der o.g. Grundstücke an die Kuhr Immobilienbesitz GmbH CoKG werden derzeit vorbereitet. Die Erwerbsabsichten auf der Grundlage der Bedingungen der Stadtwerke Münster GmbH wurden von der Kuhr Immobilienbesitz GmbH CoKG wiederholt bestätigt. Die Inhalte des erforderlichen städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes für die ca. 1 ha große Fläche sind aus dem Masterplan Stadthafen und den hierzu auf Basis der Vorlage V/0800/2011 am 14.12.2011 ergangenen Beschlüssen des Hauptausschusses abgeleitet. Somit sind die städtebaulichen und strukturellen Ziele auch auf die entsprechenden städtebaulichen Ziele des Investorenverfahrens der Stadtwerke Münster GmbH abgestimmt. Erwartet wird eine städtebaulich-architektonische Lösung in hoher Entwurfsqualität für die gesamte Hafenspitze mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen und einem Außenumfeld, das zu einem lebendigen Quartier beiträgt und die urbane Lebenswelt unterstützt

Bei diesem Wettbewerb mit 8 bis 10 Teilnehmern handelt es sich um ein Wettbewerbsverfahren nach RAW. Es ist vorgesehen, dass beide Verfahren zeitgleich durchgeführt werden.

- Der Veräußerung des Grundstückes Hafenweg 32 an den Coppenrath-Verlag wurde durch Hauptausschussbeschluss vom 25.09.2013 mit der Bedingung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes als Grundlage für die Bebauung zugestimmt. Für den Coppenrath Verlag ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbes im Anschluss an den Investorenwettbewerb bzw. erst, wenn entsprechende Bauabsichten bestehen, vorgesehen. Mit dieser Abfolge kann sichergestellt werden, dass der Architektenwettbewerb für das Grundstück Hafenweg 32 die gestalterischen und strukturellen Ergebnisse für den Bereich des ehemaligen OSMO-Geländes insgesamt berücksichtigt.

Auf der Grundlage des am 31.01.2013 im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft vorgestellten Konzeptes zum „Hafencenter“ wird derzeit das Verfahren zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr. 535 durchgeführt. Nach Abschluss dieses Verfahrens wird nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung-Mitte und im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vorbereitet.

Wesentliche Inhalte des Investorenwettbewerbes für die Flächen der Stadtwerke Münster GmbH (sh. Anlage 1).

Verfahrenseckdaten:

Das Verfahren erfolgt in Form eines dreiphasigen Investorenwettbewerbs als Grundstücksausschreibung zur Veräußerung der Grundstücke Hafenweg 34-44 am Stadthafen 1 in Münster (vgl. Anlagen 2 und 3). Ausloberin des Investorenwettbewerbs ist die Stadtwerke Münster GmbH, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster.

- Die erste Verfahrensphase (Interessenbekundung) verlangt den Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewerber sowie ein qualitativvolles Nutzungskonzept auf Basis verbindlicher städtebaulicher Vorgaben. Es wird in der Auslobung zudem ein Mindestgebot

angegeben. Eine Unterschreitung des Gebotes führt zum Ausschluss des Bewerbers. Die Höhe des Mindestgebotes ist von den Stadtwerken Münster GmbH gutachterlich ermittelt worden.

Aus den eingereichten Bewerbungen sollen 4 - 7 Interessenten für die zweite Phase nach Prüfung hinsichtlich formaler Erfüllung der Ausschreibungsbedingungen ausgewählt werden, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen konnten und deren Nutzungskonzeptionen eine den Strukturzielen entsprechende qualitätvolle und marktgerechte Weiterentwicklung des Standorts erwarten lassen.

- In der zweiten Phase (Bieterphase) sind die eingereichten Nutzungskonzepte von den ausgewählten Bietern zu konkretisieren. Dabei entwickelt jeder Bieter sein eigenes Konzept weiter. Dies inkludiert sowohl die hochbauliche Ausgestaltung der jeweiligen Baukörper als auch die Einreichung eines indikativen Kaufangebots für das Grundstück. Die Jury prüft und beurteilt die eingereichten Konzepte bzw. Angebote und spricht eine Empfehlung aus, mit welchen Bietern (bis zu 3) in der anschließenden dritten Phase über eine Veräußerung des Grundstücks verhandelt werden soll. Für die Jury sind neben freischaffenden Architekten, Vertretern der Stadtwerke Münster GmbH sowie der Planungsverwaltung der Stadt Münster, die Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Stadtwerke Münster GmbH und des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung und Wirtschaft sowie der Bezirksbürgermeister Münster-Mitte vorgesehen.

In dieser Phase werden die Konzeptqualität mit 70 % und die Höhe des gebotenen Preises mit 30 % gewichtet. Dies dokumentiert, dass eine entsprechend hochwertige architektonisch-städtebaulichen Lösung höher bewertet wird als eine ggf. rein wirtschaftlich gesehene, lukrativere Perspektive. Bezüglich des möglichen Teilerhalts der ehem. OSMO-Hallen liegt die grundsätzliche Entscheidung für oder gegen einen Teilerhalt nach sorgfältiger Prüfung der Rahmenbedingungen und Chancen bei den Bewerbern/Bietern. Ein Erhalt wird bei der Beurteilung der Angebote/Konzepte – gegenüber einem Abriss – besser gewertet. Ein Abriss sämtlicher Hallen ist konzeptabhängig überzeugend zu begründen.

- Die für die dritte Phase (verbindliches Angebot) ausgewählten Bieter werden zu einer Abgabe eines verbindlichen Angebots aufgefordert. Zudem sind die eingereichten hochbaulichen Entwürfe gemäß etwaiger Empfehlungen der Jury zu überarbeiten und ebenfalls einzureichen. Auch in dieser Phase entwickelt jeder Bieter seinen jeweils eigenen Entwurf weiter.

Die Ausloberin und die Verkäuferin streben gemeinsam an, die Grundstücke Hafenweg 34-44 an einen Investor zu veräußern.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VOF dar. Es ist dementsprechend auch kein klassischer Architektur- oder Städtebauwettbewerb.

Zusammenfassung der Entwicklungsziele:

Auf der Grundlage der Ziele des Masterplans Stadthäfen Münster und des Beschlusses zur Vorlage V/0843/2012 „Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1“ wird eine qualitätvolle Entwicklung der hafenseitigen Flächen erwartet.

- Es ist eine gemischte Nutzungsstruktur vorzusehen. Wohnnutzung soll in diesem sensiblen Einflussbereich der gewerblichen Nutzung auf der Südseite des Stadthafen 1 und der Freizeitnutzung des Kreativkais allenfalls ausnahmsweise und nur untergeordnet möglich sein.

Die aus dem geplanten Erschließungsschritt und dem „Neuhafen“-Konzept resultierenden öffentlichen Wegebeziehungen sind zu berücksichtigen.

- Bezüglich der gewünschten Höhenentwicklung werden keine bindenden Angaben vorgegeben. Im Sinne des Wettbewerbcharakters wird von den Bewerbern eine aus den jeweiligen Konzepten heraus entwickelte Differenzierung der Höhen erwartet. Die jeweilige Einbindung in das städtebauliche Umfeld ist im Rahmen der Beurteilung durch die Jury kritisch zu würdigen.
- Für den potenziellen (Teil-) Erhalt der ehem. OSMO-Hallen wird die Berücksichtigung des mittigen, überkragenden Gebäudeteils präferiert.
- Die Erschließung der Flächen soll über den Hafenweg und den geplanten Erschließungstich von der Schillerstraße aus erfolgen.

I.V.

gez.

Schultheiß

Stadtdirektor

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Auslobung Investorenwettbewerb Stadthafen 1 - Textfassung
3. Auslobung Investorenwettbewerb Stadthafen 1 - Verfahrensteil